



Rives méditerranéennes
Varia | 2002

Tourisme et pression foncière dans le Sud martiniquais

Marie GOIFFON



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rives/83>

DOI : 10.4000/rives.83

ISSN : 2119-4696

Éditeur

TELEMME - UMR 6570

Édition imprimée

Pagination : 147-158

ISBN : 979-10-320-0093-9

ISSN : 2103-4001

Référence électronique

Marie GOIFFON, « Tourisme et pression foncière dans le Sud martiniquais », *Rives méditerranéennes* [En ligne], Varia, mis en ligne le , consulté le 21 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/rives/83> ; DOI : 10.4000/rives.83

Ce document a été généré automatiquement le 21 avril 2019.

© Tous droits réservés

Tourisme et pression foncière dans le Sud martiniquais

Marie GOIFFON

- 1 Depuis la recomposition spatiale opérée suite à la décadence du système des plantations, aux crises socio-économiques des années 1930-1960 et au changement de statut, la Martinique connaît un phénomène de densification littorale important. En effet, la pression démographique, le phénomène d'appropriation individuel de l'espace et la localisation spécifique des activités sont à la base du processus de littoralisation. Cette concentration des hommes et des activités sur la frange côtière génère un phénomène de périurbanisation considérable. Cette crise spatiale se caractérise par une densification des zones urbaines existantes, et leur dilatation progressive sur une frange comprise entre le linéaire côtier et la première ligne de mornes de l'arrière littoral. Le littoral est certainement le plus touché par les dégradations paysagères causées par l'anthropisation massive. L'agglomération foyale, dont le rôle a été renforcé par la départementalisation et la décentralisation, regroupe aujourd'hui sur trois communes (Fort de France-Schoelcher-Lamentin) plus des deux tiers de la population totale de l'île (380000 habitants). Le processus de littoralisation se développe donc par extension des zones attractives urbanisées, par périurbanisation autour des pôles existants et développement d'une urbanisation diffuse dans les zones naturelles, à l'origine d'une « *mal littoralisation* ».
- 2 Cette périurbanisation avance suivant l'axe de la RN 5, vers des paysages restés peu urbanisés jusque là. C'est au développement de l'activité touristique que l'on doit cette infrastructure routière. Cet axe routier permettant le phénomène de migrations pendulaires, le sud martiniquais se densifie progressivement du fait de la qualité de vie qu'il offre. Les paysages méridionaux, dignes de l'imaginaire collectif de l'île tropicale, attirent population locale et touristes, cette demande se traduisant par une pression foncière accrue. Le développement urbain en Martinique concerne tout type d'habitation, depuis l'habitat précaire situé à proximité des grandes villes posant un problème d'insalubrité, jusqu'aux complexes hôteliers de luxe ou lotissements de résidences secondaires « les pieds dans l'eau ». Cependant, le développement du tourisme balnéaire

dans le sud, du fait des potentialités naturelles de la côte sous le vent, génère un type d'occupation spécifique. C'est en effet sur le linéaire côtier compris entre les Trois Ilets et Ste-Anne que se regroupent les principaux sites du tourisme balnéaire de l'île. Le cliché paradisiaque de l'île tropicale participe au développement des activités de tourisme et loisirs alors que la diversité des paysages et le climat génèrent l'implantation de résidences principales et secondaires.

Le Sud : un potentiel touristique majeur

- 3 Le sud de la Martinique s'affirme comme la région du tourisme balnéaire. En effet, selon une étude de l'Agence Régionale de Développement du Tourisme en Martinique (ARDTM) datant de 2000, les communes les plus fréquentées par les touristes après Fort de France sont celles du littoral méridional telles que les Trois Ilets, Ste-Anne, le Diamant, les Anses d'Arlets, le Marin ou Ste-Luce. C'est sur ces communes que se regroupent un grand nombre d'établissements hôteliers ou para-hôteliers.
- 4 Sur 10 ans, la progression du nombre d'établissements touristiques est de 132 % sur la totalité du linéaire côtier du Sud mais leur répartition n'est pas équilibrée. Alors que 60 % de l'effectif se répartissent entre Sainte-Anne, le Diamant et les Trois-Ilets, Sainte-Luce compte 6,3 % des établissements et le Marin 3 %. Des pôles touristiques apparaissent nettement au sein du territoire de chaque commune. Les Trois Ilets comptent trois sites aménagés pour l'accueil des touristes: la Pointe du Bout, l'Anse Mitan et l'Anse à l'Ane. Sur la commune du Diamant, la presqu'île de la Cherry concentre la majorité de l'effectif hôtelier. À Sainte-Luce, l'activité touristique se répartit différemment et s'étend de Gros Raisin à Trois Rivières en passant par Corps de Garde. L'extrême sud de l'île est le secteur des activités de plaisance, avec la présence du port du Marin d'une capacité de 500 anneaux. Sainte-Anne, commune touristique par excellence, regroupe de grands complexes hôteliers et une grande diversité des activités liées à ce secteur de l'économie, principalement localisés sur le Domaine de Belfond, l'Anse Caritan et le Domaine de la Pointe Marin.
- 5 De cet engouement généralisé découle une augmentation de permis de construire à mettre en parallèle avec ce phénomène de concentration des infrastructures. Une étude datant de 1992, menée par l'ARDTM sur la période 1985-1991, montre que 143 permis ont été accordés pour la création d'hébergements touristiques susceptibles de produire un nombre théorique de 4056 chambres.
- 6 La répartition du nombre de permis de construire est très inégale et vient souligner la suprématie du Sud en matière de développement touristique. La région Sud-Caraïbe concentre les deux tiers des permis délivrés alors que les trois quarts des communes de l'île se partagent 28,6 % de l'effectif accordé. Le développement urbain se fait par extension des zones existantes mais on assiste aussi à un mitage paysager important par développement des zones construites dans le secteur diffus, au détriment des zones naturelles.
- 7 C'est à travers l'étude de l'évolution foncière que nous essaierons de mieux comprendre la tendance générale du foncier en Martinique et la place du tourisme dans cette évolution. Cette analyse, fondée sur des études réalisées par l'Agence Départementale d'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique (ADUAM) entre 1987 et 1993, permet de mettre en évidence le processus de morcellement des zones naturelles au profit d'un

développement urbain souvent diffus et la hausse des prix associés aux reventes spéculatives.

- 8 Ce phénomène de pression foncière apparaît dans le milieu des années 1980 et semble lié au développement du tourisme ainsi qu'à l'amélioration des infrastructures de transport permettant une meilleure desserte du Sud. A ces mutations socio-économiques s'ajoute une mesure d'incitation fiscale: la Loi Pons ou « Défisicalisation ». C'est sur les conséquences de cette mesure influençant l'évolution foncière que portera la suite de notre étude.

Défiscalisation et évolution du marché foncier

- 9 Depuis 1986, nous assistons en Martinique à une forte tendance à l'augmentation des prix, souvent accompagnée d'une forte demande de terrains à bâtir, donnant naissance à un processus de morcellement et de reventes spéculatives. Ces évolutions sont à mettre en relation avec l'effet produit par la loi « Pons », mesure d'incitation à l'investissement appelée plus communément « *Défiscalisation* ».

La loi « Pons » ou « Défisicalisation »

- 10 La défiscalisation est un régime d'aide fiscale en faveur des investissements productifs réalisés dans les départements et territoires d'outre-mer. Instituée le 11 juillet 1986 et reconduite en 1992, elle doit faciliter les investissements des secteurs considérés comme prioritaires dans le développement économique et social des îles. Elle concerne douze secteurs d'activité: l'industrie, les bâtiments et travaux publics, l'hôtellerie, la pêche, le tourisme, les énergies nouvelles, le transport, l'agriculture, la maintenance au profit d'activités industrielles, l'artisanat, la production et diffusion audiovisuelles et cinématographiques ou réalisant des investissements nécessaires à l'exploitation d'une concession de service public local à caractère industriel ou commercial.
- 11 Cette mesure autorise les entreprises à déduire de leur revenu imposable le montant total des investissements réalisés directement ou par voie d'apports au capital de sociétés soumises à l'impôt, exerçant une activité dans les secteurs concernés. Les entreprises profitent de cette réduction pour une durée de dix ans. Concernant les particuliers, la réduction des impôts peut atteindre jusqu'à 50 % du montant de l'investissement. Cependant, en vue de limiter certains abus pour des secteurs tels que l'hôtellerie et le transport, les biens financés doivent être affectés à l'exploitation durant au moins cinq années.
- 12 Cette mesure d'incitation à l'investissement a eu de multiples effets sur l'ensemble des secteurs auxquels elle s'intéressait. Elle a agi comme un coup de fouet sur les secteurs de l'industrie et des bâtiments et travaux publics. Elle a provoqué un phénomène de surinvestissement dans le secteur touristique. En effet, les nouvelles structures hôtelières nées des effets de la loi « Pons » entrent en concurrence avec les établissements déjà en activité, aboutissant à terme à une nette diminution du taux d'occupation des chambres car, dans le même temps, les arrivées touristiques n'ont pas augmenté de manière significative.

- 13 Au-delà de ses effets sur l'activité, ce régime d'aide fiscale a eu des répercussions importantes sur le foncier, avec une évolution de la demande et une augmentation des prix, à la base d'une pression foncière sans précédent.

Les effets de la défiscalisation

- 14 L'essor de la construction constitue un élément important des conséquences de la loi « Pons » de 1986, du fait des caractéristiques du marché foncier de l'île, présentant une offre relativement rigide. Cette mesure a donc complètement transformé l'état du marché foncier martiniquais, compte tenu du rôle majeur joué par les ventes de terrains appartenant à des familles békées, comme à Ste-Anne. A cela s'ajoute une nouvelle demande, forte et permanente, concernant des terrains à bâtir. Nous pouvons donc considérer que cette mesure incitatrice aux investissements a eu un double rôle. Parallèlement à l'accélération de la commercialisation des parcelles à bâtir dans les lotissements s'opère un accroissement de l'offre spéculative des terrains localisés en zone naturelle. Ces deux tendances aboutissent à un morcellement généralisé de l'espace dans les communes du Sud littoral, soit dans le secteur diffus dans l'attente d'un éventuel déclassement au POS, soit par la mise en place d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

- 15 Une étude menée par l'ARDTM montre une nette augmentation des permis de construire, notamment touristiques, entre 1985 et 1991. Le tableau suivant nous permet de nous rendre compte de l'évolution du nombre de permis de construire délivrés et du nombre de chambres correspondantes.

image Sur la période considérée, 143 permis de construire ont été accordés pour l'hébergement touristique, représentant un nombre théorique de 4056 chambres dont presque 65 % ont été réalisées à l'époque de l'étude. L'évolution annuelle des permis délivrés nous permet de constater l'impact de cette mesure fiscale en matière de développement touristique, qu'il s'agisse d'établissements hôteliers ou para-hôteliers.

image Si l'augmentation du nombre d'établissements touristiques apparaît nettement, elle ne constitue pas la seule évolution notable depuis 1986. En effet, une importante évolution des prix des terrains à bâtir, et une forte tendance à l'accroissement du volume des ventes sont aussi à signaler.

De nettes tendances à l'augmentation en termes de volume de vente et de prix : le cas de Sainte-Luce

- 16 L'étude du marché foncier nous permet de mettre en évidence une extension progressive de la pression foncière vers le sud de l'île, principalement suivant l'axe de la RN5. Globalement, il y a morcellement des grands domaines engendrant de nouvelles divisions foncières, ce qui rend la surface des terrains vendus de plus en plus petite, comme en témoigne l'étude du marché foncier de la commune de Ste-Luce, basée sur des études menées par l'ADUAM entre 1985 et 1993.
- 17 Entre 1985 et 1987, on assiste à un phénomène de morcellement foncier sur le territoire communal, par le biais de ventes importantes de terrains de moins de 1000 m² jusqu'à 5 000 m² pour des prix s'échelonnant de 7,50 F/m² à plus de 45 F/m² selon leur localisation et leur nature. Ainsi, les terrains de moins de 1000 m² destinés à l'établissement de

maisons individuelles se localisent principalement dans le lotissement public de Trois-Rivières, pour répondre aux besoins locaux. Nous pouvons constater que la majorité des transactions concerne la zone urbanisable, avec 41,5 % des ventes relatives au secteur urbain et 36,8 % relevant de zones d'urbanisation future. Il faut cependant noter une mobilisation des zones naturelles et l'amorce d'un morcellement des terrains classés NB (urbanisation diffuse) et NC (zone agricole) au POS. Les ventes de terrains en zone naturelle, représentant environ 20 % des transactions, permettent de renforcer l'offre à court et moyen termes et de limiter les effets du manque de réelle politique foncière sur la commune avant 1986. Ainsi, les zones agricoles laissées à l'abandon font l'objet de récupération de la part du processus urbain, souvent présenté comme nouveau mode de valorisation de la terre.

- 18 A partir de 1987, le nombre de ventes augmente considérablement, impulsé par des opérations de lotissement publiques ou privées. Les principales zones de pression foncière du moment sont: les quartiers de Terre Patrice et Morne Pavillon avec 15 hectares chacun, celui de Ladour avec 10 hectares ou encore ceux de Bellay et Deville avec 5 hectares chacun. Au sein de l'espace communal, les divisions foncières jouent le rôle de soupape de sûreté dans une situation difficile de pression considérable de la demande, mais ont des conséquences paysagères importantes notamment en terme de dégradation due au mitage de l'espace naturel.
- 19 Entre 1988 et 1991, le nombre de transactions effectuées à Ste-Luce atteint son maximum par rapport à l'ensemble de la période étudiée (1985-1993), avec 202 ventes pour une surface cédée de plus de 62 ha. Sur les trois années suivantes, la surface vendue diminue et la répartition des échanges selon la nature des terrains évolue. Du point de vue spatial, nous assistons à un triple phénomène.
- 20 L'évolution des ventes concernant la zone urbaine permet de constater une nette diminution puisque les échanges en ZAC et lotissements passent de 65 % du volume total des ventes à environ 51 % sur la période suivante. En terme de surface cédée, l'évolution est aussi à la baisse, ce qui peut s'expliquer par le fait que les opérations d'aménagement menées sur la commune se terminent progressivement. Les terrains regroupés en lotissements constituent le plus important gisement foncier du territoire communal sur la période 1988-1991. En effet, 102 terrains se vendent en trois ans, sur les trois principaux lots des quartiers Bellevue, Trois-Rivières et Veyssières, où les prix de vente s'échelonnent de 160 à 350 francs le m², selon les terrains considérés.
- 21 Parallèlement à cette diminution des échanges de terrains situés en zones urbaines, nous assistons à un développement du secteur diffus par le biais de morcellement des terrains. Entre 1988 et 1991, la surface cédée en diffus représente environ la moitié de la surface cédée totale contre seulement un quart sur les trois années suivantes. Ceci permet de mettre en évidence un processus de morcellement foncier, à la base d'un mitage paysager important. Cette analyse souligne donc la progression de l'urbanisation au détriment des zones naturelles. Sur les trois premières années, le quartier de Ladour est assez représentatif de ce phénomène de morcellement en zone naturelle avec 11 ventes sur un peu moins de 17 hectares. Un autre quartier est entré dans ce processus de morcellement progressif, aboutissant à terme à un réel mitage paysager, celui de Fond-Gens-Libres, où l'on note les cinq plus grandes parcelles vendues: deux terrains de 5 hectares chacun.
- 22 À l'instar du secteur diffus, nous assistons à une mobilisation des terrains situés en zone naturelle, classés NB et NC, souvent effectuée dans l'attente d'éventuels déclassement au POS. Ainsi, le nombre de transactions en zone naturelle progresse de 10,8 % à 19,25 % des

ventes, pour une surface cédée représentant 30,2 % de la surface totale entre 1988 et 1991 et 56,6 % entre 1991 et 1993.

- 23 A ce triple phénomène spatial se greffe un processus de reventes spéculatives générant des zones de pression foncière. En effet, sur la période considérée, il faut souligner que l'ensemble des prix augmente. Si les prix des terrains situés en zone naturelle augmentent peu compte tenu de leur classement au POS, les valeurs des terrains en secteur urbain et diffus sont nettement à la hausse, avec des prix moyens passant respectivement de 220 F/m² à 280 F/m² et de 150 F/m² à 170 F/m². Si la hausse des prix moyens paraît cohérente, il faut souligner que leur fourchette peut être variable. Des ventes sont effectuées à la ZAC des Coteaux au prix de 300 F/m² alors que celles du quartier Bellevue-Ladour se situe autour de 270 F/m² pour des lots de 600 m².
- 24 Cependant, malgré les variations importantes existant entre les différents quartiers en cours d'aménagement (340 francs le m² pour une parcelle viabilisée au lotissement Trois-Rivières, et de 390 francs à 550 francs le m² concernant les surfaces en vente de la ZAC des Coteaux), le prix moyen en lotissement est de 285 francs le m². Nous pouvons noter une forte demande en petits terrains, de moins de 1000 m², ainsi que l'émergence de zones de pression foncière à venir. Parallèlement à ce phénomène spatial, on assiste à une hausse extraordinaire des prix résultant à la fois de la pression touristique et de la défiscalisation. Sur la commune de Ste-Luce où le fait touristique est relativement récent, l'augmentation de la demande de terrains est à mettre en relation avec la vocation touristique de cette commune littorale ainsi qu'à la hausse quasi généralisée du niveau de vie. Le transfert de la population résidente du nord vers le sud est rendu possible par l'amélioration du réseau routier, et notamment par la création, en 1975, de la RN 5.
- 25 Le tourisme joue donc un rôle dans la pression foncière existante et dans l'évolution des prix. C'est en effet la zone littorale qui connaît la plus grande pression foncière, puisqu'elle constitue un enjeu central du point de vue économique, car elle peut être le siège de multiples activités. La suite de mes recherches doctorales devraient compléter cette analyse foncière. En effet, l'étude des enjeux et des acteurs de la zone côtière dans les départements français d'Amérique permet de mettre en évidence des conflits d'usage, des concurrences pour l'exploitation du milieu, ainsi qu'un enchevêtrement des intérêts particuliers et collectifs. Associés à un chevauchement de compétences en matière de gestion, ces pressions génèrent des dégradations paysagères importantes par le biais d'une urbanisation progressive s'exerçant au détriment des zones naturelles.
- 26 Compte tenu de la multiplicité des enjeux et des acteurs, de la fragilité des sites et de la complexité du mode de gestion, la mise en place d'une gestion intégrée de la zone côtière (GIZC) semble nécessaire pour canaliser et contrôler les processus de littoralisation et de densification spatiale en cours. Du point de vue du développement touristique, il est intéressant de mettre en évidence le déséquilibre de la répartition de cette activité. Afin que le Sud ne se développe pas au détriment du Nord et que l'extension urbaine ne produise pas de dégradations abusives dans les espaces naturels, une politique de rééquilibrage du développement touristique sur l'espace insulaire semble importante à mettre en place parallèlement.

BIBLIOGRAPHIE

Orientation bibliographique

- ADUAM, 1989, *Analyse du marché foncier à la Martinique entre 1985 et 1987*, doc. n° 1 le Sud Caraïbe: Trois Ilets, Anses d'Arlets, Diamant, Sainte-Luce, Fort-de-France, 46 p.
- ADUAM, 1993, *Les transactions foncières à la Martinique entre 1988 et 1991*, Fort-de-France, 76 p.
- ADUAM, 1997, *Les transactions foncières secteur Sud entre 1991 et 1993*, Fort-de-France, 48 p.
- ARDTM, 2000, *Bilan 1999 du tourisme à la Martinique-Statistiques*, Région Martinique, Fort-de-France, 140 p.
- BURAC, M., 1991, « Défiscalisation des investissements et urbanisation à la Martinique », in *Urbanisation et développement dans les pays tropicaux*, Coll. Espaces Tropicaux n° 4, Bordeaux, p. 103-114.
- CONSEIL RÉGIONAL, 1997, *Schéma de développement et d'aménagement touristique (SDAT)*, Fort-de-France, 345 p.
- CONSEIL RÉGIONAL, 1998, *Schéma d'aménagement régional (SAR)*, Fort de France, 240 p.
- HARTOG, 1994, « La crise spatiale d'un petit territoire insulaire: l'exemple de la Martinique », in *Pauvreté et crise dans le monde tropical*, Cahiers de Géographie de Rouen n° 39-40, Rouen.

RÉSUMÉS

Depuis une vingtaine d'années, la Martinique connaît un phénomène de densification spatiale du fait du processus de littoralisation en cours. On assiste à une anthropisation progressive du littoral sous la forme d'une urbanisation plus ou moins diffuse, à l'origine de dégradations paysagères importantes. Sur ce territoire insulaire, au marché foncier relativement restreint, se développe un phénomène de pression foncière sans précédent, notamment dans la zone Sud-Caraïbe, à vocation touristique. Dans ce secteur, les zones urbaines progressent au détriment des espaces naturels, et la demande croissante en terrains constructibles provoque une nette augmentation des prix du foncier ainsi qu'un morcellement des terres. L'étude du marché foncier de Ste-Luce permet de mettre en évidence le rôle du développement touristique dans cette évolution foncière. Afin de limiter un mitage paysager déjà important, il semble primordial de mettre en place une politique efficace de rééquilibrage de l'activité touristique ainsi qu'une gestion intégrée de la zone côtière.

Over the past twenty years, Martinique has witnessed a process of urban spread as the coastline has been progressively developed. Gradually taken over by more or less concentrated urban areas, the "anthropised" coastlines have been degraded considerably. On this island territory where the property market was relatively modest, there is now unprecedented pressure to build and develop, particularly in the South-Caribbean, tourist areas. Growing demand for building land has sent prices rocketing and resulted in land-parcelling. A study of the property market in St Luce brings out the role of tourist development in this property evolution. To limit the already considerable parcelling up of the landscape, it seems essential to set up an efficient policy to rebalance tourist activities and take into account the management of the coastal areas.

INDEX

Mots-clés : environnement, aménagement, tourisme, territoire